

**Oggetto:** Esecuzione Immobiliare n°42/2017 del Tribunale di Rieti promossa da **INTESA SAN PAOLO SPA** contro [REDACTED]  
 Giudice **Dott. Gianluca VERICO**  
**INTEGRAZIONE PERITALE**

In riferimento alla esecuzione in oggetto, con Ordinanza in data 12 novembre 2020 il Sig. G.E. ha disposto : " ...  *sul bene 1 lotto 1 di cui alla perizia di stima (immobile adibito ad attività commerciale)*

*Rilevato che il creditore procedente, a fronte delle criticità riscontrate dallo stimatore in punto di accesso all'immobile (pg. 13 perizia in atti), insisteva nella richiesta di chiarimenti all'esperto al fine di verificare l'esistenza di possibili alternative per accedere alla porzione in esame;*

*ritenuto, pertanto, di incaricare l'esperto di verificare l'esistenza di possibili alternative per accedere all'immobile, valutandone la fattibilità e indicandone partitamente i costi da computare anche ai fini della decurtazione del valore dell'immobile a norma dell' art. 568 c.p.c (in tal caso, si invita sin da ora l'esperto ad aggiornare il valore di stima dell'immobile de quo).*

Il bene identificato in perizia di stima con il n.1 del lotto n. 1 è un locale commerciale facente parte di complesso edilizio di più ampie dimensioni e articolato in vari piani a destinazioni diverse. Censito catastalmente nella categoria D/8 (fabbricati costituiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), è distribuito su tre livelli e composto da:

1. negozio posto al piano primo (p.lla 98 sub 8 graffata con p.lla 1763 sub 19) di superficie utile complessiva di circa mq. 876,00 al quale si accede da una scala mobile con sottostante magazzino (p.lla 1763 sub 3) che lo collega al piano terra;
2. locali sottonegozio/magazzino posti al piano secondo sottostrada (p.lla 98 sub 3 graffata con p.lla 1763 sub 1) di superficie utile complessiva di mq. 983,00 circa, al quale si accede sia da una scala comune all'intero edificio (p.lla 1763 sub. 2) che da una corte ( p.lla 98 sub. 3). Una rampa di scale (p.lla 98 sub. 4) li collega, infine, al soprastante parcheggio interrato (piano primo sottostrada).

Entrambi ii beni non hanno accesso autonomo da spazi esterni pubblici se non attraverso altri locali ai quali sono di fatto funzionalmente uniti , ma di altra proprietà estranea alla procedura.

Nel dettaglio:

- i locali di piano interrato, (p.lla 98 sub. 3 graffata con p.lla 1763 sub. 1) sono uniti di fatto all'unità identificata con la p.lla 96 sub. 70 graffata con la p.lla 1451 sub. 8 (estranea alla procedura) dalla quale hanno l'accesso interno;
- l'alloggiamento della scala mobile ed il magazzino, p.lla 1763 sub. 3 sono di fatto uniti con la p.lla 96 sub. 71 graffata con le p.lle 1451 sub. 9 e 95 sub. 8 (estranea alla procedura) dalla quale ha l'accesso interno;
- il negozio al piano 1 ( p.lla 98 sub. 8 graffata con la 1763 sub. 19) è di fatto unito con le p.lle 96 sub. 73 graffata con la 1451 sub. 10 (estranea alla procedura) dalla quale ha l'accesso interno.

Al di là delle individuazioni catastali i beni staggiti , ed in particolare il negozio di piano primo, non hanno oggi possibilità di essere utilizzati dall' esterno direttamente, con ingressi propri, in quanto si devono



Studio Archielle

Aldo Langone &amp; Massimo Lauretti · architetti associati ·

necessariamente attraversare altre proprietà (come sopra indicate) per arrivare a spazi pubblici o privati comunicanti con quelli pubblici.

L'unica modalità attuale di ingresso esterno, peraltro dalla via Attilio Regolo, è la scala elicoidale di uso condominiale che collega tutti i piani dell'edificio e distinta in catasto con la p.lla 1763 sub. 2 (bene comune non censibile alle p.lle 98 subb 3-4-5-6 e 1763 subb 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 e 54).

Il locali sottonegozio/magazzino sono collegati anche alla rampa del garage interrato posto al piano superiore, da una scala in acciaio esterna (p.lla 98 sub 4) transitando per un piccolo disimpegno sul quale si apre una porta di tipo antincendio. Come esposto in perizia tale scala fa parte dei beni pignorati.

Appare evidente, a parere dello scrivente, che sia il locale commerciale che quelli sottonegozio/magazzino, in considerazione anche delle loro notevoli dimensioni, non possano essere serviti, quale ingressi dall'esterno, dalla sola scala condominiale che conduce sulla via Attilio Regolo e da quella ( per il magazzino) che sbocca sulla rampa del garage, senza ulteriori accessi che ne consentano l'utilizzo in maniera funzionale ed agevole, in relazione alle attività che si possono svolgere e alle loro destinazioni d'uso.

Esposto ed accertato lo stato dei luoghi, si ritiene non sussistano alternative ( a quelle già presenti e sopradescritte) all'ingresso dei ben staggiti se non dalle altre proprietà ai quali sono di fatto uniti, ma che risultano essere estranee alla procedura e sulle quali non si ritiene potere imporre passaggi o servitù.

Il magazzino potrebbe, astrattamente, essere posto in vendita con gli ingressi esistenti ( scala condominiale p.lla 1763/2 e scala sulla rampa garage p.lle 98/4 ), se pur scomodi e non funzionali alla destinazione d'uso, quale lotto unico separato dal negozio, ma non ciò appare logico nella migliore economia di stima in relazione alla possibilità di alienazione, valutate le sue caratteristiche e la stretta relazione funzionale con il negozio stesso.

Risposta alla nota pervenuta mezzo pec in data 17.03.2021 dall' Avv. Filippo Falivene

L' Avvocato Falivene, patrocinante il creditore procedente, con la nota epigrafata chiede *"...se è stato possibile accertare (dagli elaborati progettuali assentiti) quale/quali fossero gli accessi previsti per le porzioni immobiliari in questione, onde valutare (sulla base dei titoli originari) eventuali servitù del cd padre di famiglia"*.

Per la redazione della perizia è stata inoltrata specifica richiesta di accesso atti al Comune competente che ha fornito i titoli edilizi, originari e di variante, riguardanti tutti i beni oggetto della E.I. 42/2017, comprensivi di quelli relativi al lotto n.1 in narrativa.

Da detti titoli , elencati ai punti 7. dell' elaborato peritale e allegati in copia allo stesso ( cfr. n. 03 - Allegati Comuni - ) , si evince che gli accessi riportati nei grafici progettuali sono coincidenti con quelli di perizia e a quanto sopradescritto, specificatamente (cfr. pag. 379 e seguenti - Allegati Comuni -):

- per il magazzino piano secondo sottostrada (p.lla 98 sub 3 graffata con p.lla 1763 sub 1) è previsto un ingresso dalla scala elicoidale comune all' intero edificio (p.lla 1763 sub. 2) e, transitando su una corte ( p.lla 98 sub. 3), per il tramite di una scala (p.lla 98 sub 4) al soprastante parcheggio interrato (piano primo sottostrada). Si rileva al piede della citata scala una porta di collegamento con una adiacente zona individuata nel grafico quale " proprietà ██████████ Tale zona NON FA parte del titolo edilizio;
- per il negozio di piano primo (p.lla 98 sub 8 graffata con p.lla 1763 sub 19) è previsto un ingresso dalla scala elicoidale comune all' intero edificio (p.lla 1763 sub. 2) , peraltro poi non individuata come utilità comune negli atti catastali e , per il tramite delle scale mobili con sottostante magazzino (p.lla 1763 sub 3), al piano terreno, individuato nel grafico quale " proprietà ██████████ Tale zona NON FA parte del titolo edilizio.



Studio Archielle

Aldo Langone & Massimo Laretti • architetti associati •

In sintesi negli elaborati progettuali allegati agli atti autorizzativi edilizi le porzioni di edificio coincidenti con le particelle pignorate di cui al lotto n. 1 di perizia, sono rappresentate senza l'indicazione degli ingressi da vie o spazi pubblici e sembrano accessibili solo dalla limitrofa proprietà, come antescritto indicata genericamente quale "Proprietà [REDACTED]"

Di tale proprietà, estranea alla presente procedura, non sono stati acquisti i precedenti edilizi.

Rieti, 5 aprile 2021

Il C.T.U.

**arch. Aldo Langone**

